

**华西证券股份有限公司**  
**关于辽宁时代万恒股份有限公司**  
**房地产业务的专项核查意见**

华西证券股份有限公司作为辽宁时代万恒股份有限公司（以下简称“时代万恒”、“公司”）本次非公开发行股票保荐机构的保荐机构，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》（以下简称“《房地产管理法》”）、《闲置土地处置办法》（国土资源部令第 53 号）、《国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》（国办发[2010]4 号）、《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》（国发[2010]10 号）、《关于进一步加强房地产市场监管完善商品住房预售制度有关问题的通知》（建房[2010]53 号）及中国证监会关于上市公司再融资、并购重组涉及房地产业务的监管政策（中国证监会网站 2015 年 1 月 16 日公布）等法律法规和房地产调控政策的相关规定，对时代万恒及纳入合并报表范围的下属子公司自 2013 年 1 月 1 日至 2016 年 6 月 30 日期间（以下简称“报告期”）是否存在土地闲置、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为进行了专项核查，出具本专项核查意见。

**一、本次专项核查的范围**

报告期内，时代万恒通过下属两家全资子公司沈阳万恒隆屹房地产开发有限公司（以下简称“万恒隆屹”）和沈阳煜盛时代房地产开发有限公司（以下简称“煜盛时代”）、一家控股子公司大连莱茵海岸度假村有限公司（以下简称“莱茵海岸”）从事房地产开发业务。公司原来持有莱茵海岸 51%的股权，已于 2015 年 12 月全部转让给辽宁万恒集团有限公司。

本次核查的范围为万恒隆屹、煜盛时代、莱茵海岸（以下简称“项目公司”）在报告期内是否存在闲置土地、是否存在炒地的情况及在房地产项目销售过程中是否存在捂盘惜售、哄抬房价的情况。

报告期内项目公司拟建、在建、完工的房地产项目共有 3 个，具体情况如下：

编号	项目名称	开发主体	宗地位置	宗地面积 (平方米)	项目状态
----	------	------	------	---------------	------

1	万恒领域	万恒隆屹	沈阳市大东区东 站街西侧	83,510.00	已完工
2	万恒院景	煜盛时代	沈阳市大东区沈 铁路西侧	83,545.40	已完工
3	大连莱茵海 岸度假村	莱茵海岸	大连金州区大魏 家街道前石村	384,197.00	一期、二期、三 期已完工； 四期正在办理 竣工备案手续

## 二、关于是否存在闲置土地和炒地行为的核查

### （一）核查依据

《房地产管理法》规定：“以出让方式取得土地使用权进行房地产开发的，必须按照土地使用权出让合同约定的土地用途、动工开发期限开发土地。超过出让合同约定的动工开发日期满一年未动工开发的，可以征收相当于土地使用权出让金百分之二十以下的土地闲置费；满二年未动工开发的，可以无偿收回土地使用权；但是，因不可抗力或者政府、政府有关部门的行为或者动工开发必需的前期工作造成动工开发迟延的除外。”

国土资源部《闲置土地处置办法》（国土资源部令第 53 号）规定：“本办法所称闲置土地，是指国有建设用地使用权人超过国有建设用地使用权有偿使用合同或者划拨决定书约定、规定的动工开发日期满一年未动工开发的国有建设用地。已动工开发但开发建设用地面积占应动工开发建设用地总面积不足三分之一或者已投资额占总投资额不足百分之二十五，中止开发建设满一年的国有建设用地，也可以认定为闲置土地。”

《国务院关于促进节约集约用地的通知（国发[2008]3 号）》（以下简称“国发[2008]3 号文”）规定：“严格执行闲置土地处置政策。土地闲置满两年、依法应当无偿收回的，坚决无偿收回，重新安排使用；不符合法定收回条件的，也应采取改变用途、等价置换、安排临时使用、纳入政府储备等途径及时处置、充分利用。土地闲置满一年不满两年的，按出让或划拨土地价款的 20%征收土地闲置费。”

根据中国证监会关于上市公司再融资、并购重组涉及房地产业务的监管政策（中国证监会网站 2015 年 1 月 16 日公布），对于是否存在土地闲置等问题认定，

以国土资源部门公布的行政处罚信息为准；对于是否存在正在被（立案）调查的事项，中介机构应当充分核查披露。

根据《房地产管理法》，以出让方式取得土地使用权的，转让房地产时，应当符合：（一）按照出让合同约定已经支付全部土地使用权出让金，并取得土地使用权证书；（二）按照出让合同约定进行投资开发，属于房屋建设工程的，完成开发投资总额的百分之二十五以上，属于成片开发土地的，形成工业用地或者其他建设用地条件。

## （二）核查方法

为核查报告期内项目公司是否存在土地闲置、炒地的情况，保荐机构采取的核查方法包括：1、查阅项目公司的资质证书，查阅项目涉及的土地成交确认书、土地使用权出让合同、土地出让金缴付凭证、土地使用权证、国有土地出让的批复等文件；2、访谈项目公司的工作人员，了解项目开工情况、投资情况，了解项目公司是否收到过相关国土资源主管部门出具的《闲置土地调查通知书》、《闲置土地认定书》，了解项目公司在报告期内是否存在买卖土地的行为；3、取得相关国土资源主管部门出具的合规证明；4、查询相关国土资源部门的官方网站，包括项目所在省、市的地方国土资源厅/局网站；5、通过搜索引擎查询项目公司是否存在重大诉讼、仲裁等信息，查证项目公司在报告期内是否受到因存在闲置土地、炒地行为的行政处罚或正在被调查的情况。

## （三）核查结论

经核查，保荐机构认为：项目公司在报告期内不存在闲置土地和炒地的行为，亦不存在因该等行为被国土资源部门行政处罚或（立案）调查的情况。

# 三、关于是否存在捂盘惜售、哄抬房价行为的核查

## （一）核查依据

根据《关于进一步加强房地产市场监管完善商品住房预售制度有关问题的通知》（建房[2010]53号）规定，取得预售许可的商品住房项目，房地产开发企业要在10日内一次性公开全部准售房源及每套房屋价格，并严格按照申报价格，明码标价对外销售。各地要加大对捂盘惜售等违法违规行为的查处力度。对已经

取得预售许可，但未在规定时间内对外公开销售或未将全部准售房源对外公开销售的行为，要严肃查处。

《国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》（国办发[2010]4号）规定，已取得预售许可的房地产开发企业，要在规定时间内一次性公开全部房源，严格按照申报价格，明码标价对外销售。

## （二）核查方法

针对在报告期内存在销售行为的房地产项目，保荐机构采取的核查方法主要包括：1、查阅房地产项目涉及的《商品房预售许可证》，并登陆项目公司所在地的主管部门网站查询公示的商品房预售信息、房屋价格信息；2、访谈项目公司工作人员，了解项目销售情况、取得相关许可证情况、商品房预售备案情况等；3、查阅房地产项目的商品房销售综合信息公示表、商品房销售价格公示表；4、取得项目公司所在地相关房屋管理部门出具的合规证明；5、运用互联网搜索引擎搜寻房地产项目相关报道和公众投诉信息，查询项目公司是否存在重大仲裁、诉讼的情况，查询项目公司是否受到房产管理部门行政处罚或被调查的情况。

## （三）核查结论

经核查，保荐机构认为，项目公司在报告期内不存在捂盘惜售、哄抬房价的违法违规行为，亦不存在因该等违法违规行为被行政处罚或（立案）调查的情况。

## 四、相关承诺

公司的全体董事、高级管理人员、控股股东对公司的房地产业务合规开展作出承诺，承诺内容如下：

时代万恒已在《辽宁时代万恒股份有限公司关于 2016 年度非公开发行股票之房地产业务专项自查报告》中如实披露了公司及下属子公司在报告期内商品房开发项目自查情况，包括是否存在土地闲置、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为、是否因上述违法违规行为被行政处罚或正在被（立案）调查的情况。

如公司及其下属子公司因存在未披露的土地闲置、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为，并因此给公司和投资者造成损失的，本人/本公司将按照有关法律法规的规定及证券监管部门的要求承担赔偿责任。

## 五、结论性意见

保荐机构通过查询国土资源部门网站、调阅项目公司资料、进行项目公司内部访谈、取得相关政府部门出具的合规证明等方式，对时代万恒下属项目公司的房地产业务经营合规性进行了专项核查。

经核查，保荐机构认为，时代万恒在报告期内不存在闲置土地、炒地及捂盘惜售、哄抬房价的违法违规行为，亦不存在因该等行为受到相关主管部门行政处罚或被立案调查的情形。

